HIGHLIGHTS

- The vacancy rate for private apartments in the Oshawa CMA edged up to 2.9 per cent, from 2.3 percent in October 2002.

- Vacancy rates are higher in one and two bedroom units, but lower in bachelor and three plus bedroom units. One bedroom units went from having the lowest vacancy rate in 2002 to the highest vacancy rate in 2003.

- Rents for one bedroom units experienced the highest increase this year at 5.5 per cent. Rent increases are smallest for bachelor units followed by three plus bedroom units.

- No new supply of traditional apartments in the last year.

- Softer demand as renters move to the ownership market due to historically low mortgage rates and strong employment growth.

- The Oshawa CMA private apartment vacancy rate is expected to edge up to 3.0 per cent in 2004, while the average rent for a two bedroom unit is expected to reach $860 next year.

Private Apartment Vacancy Rate
Oshawa CMA

	2002	2003
Bachelor	3.8%	2.0%
1 Bedroom	1.8%	3.3%
2 Bedroom	2.1%	2.9%
3 Bedroom	4.7%	1.9%
TOTAL	**2.3%**	**2.9%**

Average Rent
Oshawa CMA

	2002	2003
Bachelor	$579	$581
1 Bedroom	$713	$752
2 Bedroom	$819	$845
3 Bedroom	$925	$944
TOTAL	**$789**	**$820**

for both one and two bedroom units. The benchmark two bedroom rent increased by 3.2 per cent to $845, compared to an increase of 2.5 per cent in 2002. One bedroom units had the highest rent increase, rising by 5.5 per cent in 2003. Rents for three plus bedroom units edged up by 2.1 per cent. Bachelor units experienced the lowest rent increase at 0.4 per cent.

Move to Ownership Strongest Influence on Vacancy Rates

No new conventional rental units were completed in the Oshawa CMA in the last twelve months. As such, demand factors continue to drive the rental market. Demand for rental accommodation in the Oshawa CMA continues to wane as historically low mortgage rates, a strong local economy, and solid job growth are influencing the move to homeownership in 2003. Several other factors are also influencing the vacancy rates in the Oshawa CMA.

Firstly, due to the easing pace of economic growth and inflation in Canada, mortgage rates have not risen as expected and remain low by historical standards. The historically low mortgage rates have kept the carrying costs of ownership from increasing and enabled many first time buyers to qualify for mortgage financing. With rents continuing to climb, tenants are realizing that the costs of home ownership is comparable to renting. As such, more tenants of one and two bedroom units have vacated their units for ownership this year.

Secondly, the Oshawa CMA has seen growth in employment for the last eleven years. Strength has been experienced in full time employment, especially for those in their prime home buying years (25 to 44). Individuals, with secure, permanent employment are better able to save for a down payment and move into homeownership. Also, employment growth over the last few years has resulted in higher rates of household formation. While generally this would increase demand for rental, individuals who have secured a down payment are staying at home then moving directly into home ownership. 2001 Census statistics indicate approximately 47.4 per cent of people aged between 20 and 29 are remaining at home with their parents. However, after two consecutive years of job losses, employment for youth aged 15 to 24 has also strengthened in the past year. This group typically has the highest incidence of renting and may partially explain increased demand for bachelor units.

Thirdly, the opening of the new Ontario Institute of Technology and the double cohort attending Durham College has increased the pool of renters. Students from outside of Durham Region attending these institutions need a place to reside. Industry insiders state that some of this demand is being fulfilled in the secondary rental market (i.e. basement apartments), in buildings with 3-5 units, and in three

bedroom plus apartments.

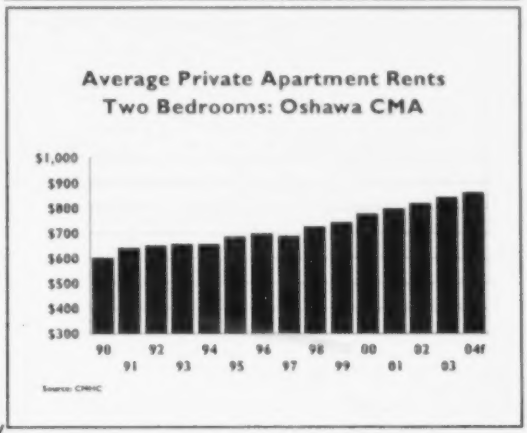
Finally, some landlords of buildings with higher vacancy rates in 2002, reacted to the higher vacancy rates by lowering the average rent of their units, resulting in a lowered vacancy rate in these buildings in 2003.

Overall, the net effect has been an increase in vacancy rates in 2003.

Vacancies Increase in Most Rent Ranges

The number of vacant units increased in all rent ranges in 2003, with the exception of those priced lower that $500, between $550 and $599, and between $750 and $799. For the most popular two bedroom units, the vacancy rate declined from 5.5 per cent to 3.4 per cent in units priced between $750 and $799. Units priced between $600 and $649 recorded the highest vacancy rate at 4.5 per cent, followed by units priced between $650 and $699 at 4.1 per cent. The lowest vacancy rates in 2003 were for apartments between $550 and $599, and $700 and $749. The high vacancy rate in most price ranges indicates that both new and existing renters have more available options. With more choice, renters are either moving up or moving out.

Only twenty per cent of units are priced below $715 in this year's survey with a vacancy rate of 3.4 per cent. The higher vacancy rate at the lower rent are in older buildings with less amenities. Forty per cent of units have a rent above $850 with a vacancy rate of 2.9 per cent. Rents at or above this level are approaching the cost of owning a home. Renters have been taking advantage of historically low mortgage rates and moving into homeownership.



Lower Vacancy Rate, Highest Rent Increases in North Oshawa

Of the three municipalities in the Oshawa CMA, Clarington posted the lowest overall vacancy rate at 1.7 per cent in 2003, unchanged from 2002, followed closely by North Oshawa with a vacancy rate of 1.8 per cent. The vacancy rate in Whitby is the highest in the Oshawa CMA, jumping to 4.1 per cent from 1.3 per cent in 2002.

A tighter rental market in North Oshawa last year and the influx of students to the UOIT and Durham College this year, allowed rents to increase at higher rates than in other parts of the CMA in 2003. North Oshawa's one bedroom rent increased by 6.7% to $779, while the two bedroom rent increased by 4.6 per cent to $884 and the three plus bedroom rent by 4.0 per cent to $981. Vacancies rates for two and three plus units in North Oshawa were the lowest in the CMA. With demand from students especially for bachelor, two, and three-bedroom units continuing, rent increases above the rate of inflation can be expected in 2004.

South/Centre Oshawa was the only area in the CMA to show a decline in vacancy rates in 2003. The average vacancy rate in South/Central Oshawa was 3.1 per cent a decline from 3.6 per cent in 2003. The 2002 vacancy rate was the highest in the CMA. Landlords realizing the higher vacancy rates, especially in bachelor units and the larger two and three plus bedroom units, kept rents competitive to attract new tenants to their buildings. In 2003, the vacancy rate dropped for all bedroom types, except one bedroom units. For three plus bedroom units, the average rent declined 0.3 per cent to $874, while the benchmark two bedroom rents increased by 2.9 per cent to $795. It can also be noted that South/Central Oshawa has the lowest rents of any of

the municipalities in the CMA.

Whitby had the second lowest vacancy rate of any area in the Oshawa CMA in 2002 at 1.3 per cent. Due to the tight rental market over the past couple of years, the average rent moved beyond the rate of inflation. With rents increasing, and historically low mortgage rates, many tenants moved out of the rental market into homeownership. The overall vacancy rate in Whitby rose to 4.1 per cent in 2003. The jump in vacancy rates in Whitby was the highest in the CMA. With a strong resale market in Whitby, as well as many new subdivisions being built, homeownership was near at hand. The vacancy rate in the most popular two bedroom units rose to 4.9 per cent from 1.7 per cent in 2002. The average rent for the two bedroom units rose marginally by 1.0 per cent to $903, the highest rent in the CMA.

Clarington's overall vacancy rate remained unchanged in 2003 at 1.7 per cent. Softer demand for bachelor, two bedroom and three plus bedroom units offset the increased demand for one bedroom units in Clarington. With overall demand for rental units remaining unchanged in 2003, the overall average rent declined marginally. The benchmark two bedroom rent increased by 0.9 per cent to $819.

National Overview

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 metropolitan centres rose to 2.2 per cent in October 2003 from 1.7 per cent a year ago, but is below the average of 3.4 per cent over the 1992 to 2002 period. This is the second consecutive annual increase in the vacancy rate.

The rise in the vacancy rate over the past year reflects a number of factors. Foremost among these are low mortgage rates, which reduced mortgage carrying costs and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households. Vacancy rates also rose because rental apartment completions added new rental supply in many centres. Nationally, vacancy rates have increased across the range of rent levels in a number of large centres. Nevertheless, at the most affordable level, there is still an inadequate supply of units.

Vacancy rates were higher than one year ago in 20 of Canada's 28 metropolitan areas. Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary, and Windsor had the highest vacancy rates, while Quebec City, Sherbrooke, Montreal, Victoria, and Gatineau were among the cities with the lowest vacancy rates.

Vacancy rates were higher in nine of Ontario's 11 metropolitan areas. Only Greater Sudbury and Thunder Bay had lower vacancy rates than last year. Rates increased by at least one percentage point in Hamilton, Toronto, Kingston, and Ottawa.

Apartment Vacancy Rates by Major Markets

Census Metropolitan Area (CMA)	2002	2003
Abbotsford	2.0	2.5
Calgary	2.9	4.4
Saguenay	4.9	5.2
Edmonton	1.7	3.4
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3.0
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Montreal	0.7	1.0
St. Catharines-Niagara	2.4	2.7
Oshawa	2.3	2.9
Gatineau	0.5	1.2
Ottawa	1.9	2.9
Quebec	0.3	0.5
Regina	1.9	2.1
Saint John	6.3	5.2
St. John's	2.7	2.0
Saskatoon	3.7	4.5
Sherbrooke	1.8	0.7
Greater Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivieres	3.0	1.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.3
Winnipeg	1.2	1.3
Charlottetown CA	2.2	3.5
CANADA	**1.7**	**2.2**

In Quebec, four of six metropolitan areas had higher vacancy rates than in 2002. Vacancy rates in Sherbrooke and Trois-Rivieres declined by more than one per cent each. The greatest relative increase occurred in Gatineau, while Montréal, Québec, and Saguenay vacancy rates rose modestly.

In the Prairies and British Colum-

Acknowledgement

The success of the **Rental Market Survey** depends on the co-operation of property owners and property managers in providing timely and accurate information to our survey enumerators. Thank you for your assistance. We sincerely hope that the results of our efforts together will be of benefit to those directly and indirectly involved in the rental housing industry.

bia, vacancy rates went up in seven of eight metropolitan areas, the only exception being Victoria. In Calgary and Edmonton, the vacancy rates rose by 1.5 per cent and 1.7 per cent respectively.

In Atlantic Canada, the vacancy rate declined in all three centres. The vacancy rate in Saint John (NB) declined to 5.2 per cent, the highest rate of all Canadian Metropolitan areas. Rates declined in St. John's (NFLD) to 2.0 per cent and in Halifax to 2.3 per cent.

CMHC's annual Rental Market Survey also shows that average rents for two-bedroom apartments increased in all metropolitan areas except Toronto and Calgary, where rents were essentially flat (down 0.7 per cent in Toronto, unchanged in Calgary). The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,040), Vancouver ($965), and Ottawa ($932). The lowest average rents were in Trois-Rivieres ($436) and Saguenay ($457).

Rental Market Outlook

The job market for individuals in their prime renting years has been building momentum since early 2002. Stronger youth employment and the double cohort of students entering college and university in 2003 and 2004 will boost demand for rental accommodation.

With respect to losing renters to the ownership market, this trend is expected to continue in 2004. Although both resale and new home prices continue to rise, mortgage rates are forecast to remain at historical lows into 2004. With sales in both the resale and new home construction market strong, the exodus of renter households into the ownership market will continue into 2004. Based on these assumptions, and the continued lack of new rental supply, the Oshawa CMA vacancy rate is expected to rise marginally to 3.2 per cent in 2004. New supply in the rental market will come on stream in late 2004 after the survey has been completed. The increase in the vacancy rate this year will keep rent increases in check throughout 2004. As such, the benchmark two bedroom rent will increase by 2.0 per cent next year to $862. This increase is well within inflation targets for 2004.

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey each year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in private structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this report is mainly about privately initiated rental apartment structures of three or more units, the survey also includes rented row units and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: Rent refers to the actual amount tenants pay. Amenities and services, such as heat, electricity, parking, hot water, and laundry facilities, may or may not be included in the rent. The average rent figures reported represent the average of different units, which may have some or all of the services included in the rent.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground oriented.

Rental Row Structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Mortgage Rate Forecast

Short-term mortgage rates move in tandem with the prime rate while mid- and long-term mortgage rates vary in response to the cost of raising funds in the bond markets. Therefore low interest rates in those markets call for posted mortgage rates to stay low over the next few quarters.

One, three and five-year posted closed mortgage rates are expected to remain relatively flat for the remainder of this year, perhaps rising by 25 basis points. Next year these rates will begin to increase by 50-75 basis points and are expected to be in the 4.50-5.25, 5.75-6.50, and 6.25-7.25 per cent range respectively.

Spreads between mortgage rates and comparable bond yields have remained at 150-250 bps in the last few years, providing lenders with some room to negotiate discounts from the posted ones. These spreads and discounts are likely to persist in the near term.

Private Apartments - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%)
Oshawa CMA

Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Oshawa (North)	**	**	1.4	2.6	1.0	1.7	1.7	0.3	1.2	1.8
Zone 2	Oshawa (S./Central)	6.1	2.4	2.7	4.7	3.2	2.9	8.2	0.5	3.6	3.1
Zones 1-2	Oshawa City	5.3	2.4	2.2	3.8	2.3	2.4	5.6	0.4	2.7	2.6
Zone 3	Whitby	**	**	0.6	2.3	1.7	4.9	**	**	1.3	4.1
Zone 4	Clarington	0.0	**	3.2	1.2	1.0	2.2	0.0	**	1.7	1.7
Zones 1-4	Oshawa CMA	3.8	2.0	1.8	3.3	2.1	2.9	4.7	1.9	2.3	2.9

Private Apartments - Average Rents by Zone and Bedroom Type ($)
Oshawa CMA

Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Oshawa (North)	**	**	730	779	845	884	943	981	817	861
Zone 2	Oshawa (S./Central)	544	563	657	692	773	795	877	874	741	766
Zones 1-2	Oshawa City	551	578	685	726	802	831	904	916	771	804
Zone 3	Whitby	**	**	786	825	894	903	**	**	855	884
Zone 4	Clarington	552	**	684	683	812	819	906	**	769	768
Zones 1-4	Oshawa CMA	579	581	713	752	819	845	925	944	789	820

Number of Publicly Funded Apartments
Oshawa CMA

		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zones 1-4	Oshawa CMA	**	**	5	1,850	15	1,191	4	252	24	3,383

***Sample size too small to be released*

Private Apartments - Vacant and Total Universe Oshawa CMA											
Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	Oshawa (North)	**	**	22	866	34	1,958	1	300	58	3,181
Zone 2	Oshawa (S./Central)	5	190	61	1,294	86	2,963	2	465	153	4,912
Zones 1-2	Oshawa City	6	247	83	2,160	119	4,921	3	765	211	8,093
Zone 3	Whitby	**	**	20	884	69	1,406	**	**	107	2,610
Zone 4	Clarington	**	**	2	193	7	323	**	**	9	543
Zones 1-4	Oshawa CMA	6	291	105	3,236	195	6,650	21	1,068	328	11,246

Private Apartments - Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type (%) Oshawa CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Pre 1940	**	**	3.1	4.2	0.0	**	**	**	2.8	2.7
1940 - 1959	**	**	3.7	7.8	2.8	3.6	**	**	3.4	4.5
1960 - 1974	2.0	2.4	1.5	3.4	2.3	2.8	5.9	0.5	2.5	2.7
1975 - 1984	**	**	1.5	3.4	2.1	4.6	**	**	2.1	4.3
1985 - 1994	**	**	2.5	1.6	1.4	1.0	**	**	1.6	1.1
After 1995	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	**
Total	3.8	2.0	1.8	3.3	2.1	2.9	4.7	1.9	2.3	2.9

Private Apartments - Average Rents by Year of Completion and Bedroom Type ($) Oshawa CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Pre 1940	**	**	562	599	751	**	**	N/A	596	642
1940 - 1959	**	**	605	643	739	748	**	**	697	709
1960 - 1974	569	586	709	751	805	833	893	898	782	813
1975 - 1984	**	**	791	809	907	913	**	**	868	893
1985 - 1994	**	**	697	722	809	838	**	**	778	806
After 1995	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	N/A	**	**
Total	579	581	713	752	819	845	925	944	789	820

Private Apartments - Average Vacancy Rate by Structure Size and Bedroom Type Oshawa CMA										
Structure Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 units	**	**	4.3	2.0	0.8	3.3	3.3	0.0	2.7	2.3
6 - 19 units	0.0	0.0	2.1	4.7	2.2	2.7	**	**	2.2	3.2
20 - 49 units	6.4	**	2.3	4.0	1.3	2.8	**	**	1.9	3.1
50 - 99 units	**	**	2.1	**	2.5	**	3.5	**	2.4	**
100+ units	**	**	0.9	**	2.5	3.6	5.4	2.9	2.5	3.4
Total	3.8	2.0	1.8	3.3	2.1	2.9	4.7	1.9	2.3	2.9

***Sample size too small to be released*

Private Apartments - Average Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type (%) Oshawa CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
< $500	1.5	0.0	**	**	**	N/U	N/U	N/U	5.0	**
$500 - 549	**	**	0.0	**	**	N/U	N/U	N/U	0.0	**
$550 - 599	**	**	5.1	0.9	**	**	**	N/U	4.1	1.3
$600 - 649	**	**	3.3	5.3	2.4	4.5	**	**	3.3	4.5
$650 - 699	**	**	3.5	5.8	1.0	1.3	**	**	2.3	4.1
$700 - 749	**	**	0.9	1.7	1.7	1.6	**	**	1.5	1.6
$750 - 799	**	N/U	**	4.1	5.5	3.4	**	**	4.7	3.5
$800 - 849	N/U	N/U	**	**	1.5	2.6	**	**	1.5	3.3
Over $850	N/U	N/U	**	**	1.4	3.4	4.9	2.7	2.1	2.9

***Sample size too small to be released*

Local Publications Give You Information For Today's Housing Markets

Now you can take advantage of Canada Mortgage and Housing Corporation's network of expert analysts and economists in 28 major urban areas. Our local housing market publications give you the most comprehensive housing statistics and market intelligence available in Canada.

Housing Now: Your Link To The Housing Market summarizes monthly data and statistics in 28 urban centres, including housing starts, mortgage rates, economic indicators, new home prices, absorption rates and unsold inventory by dwelling type, and provides topical analyses of economic and demographic developments affecting local housing markets. Published monthly in large CMA's and quarterly in smaller CMA's.

Forecast Summary analyses and forecasts the most recent movements in the resale and new housing markets in more than 28 major urban centres. Market trends include local MLS activity, average prices, ratios comparing sale prices and list prices, factors affecting the local economy, forecasts for housing starts and new home prices, sales levels and mortgage rates. Available two times per year in larger urban centres.

For subscriptions, call 1-800-493-0059. We accept VISA, MasterCard or American Express cards. Many market analysis publications are now available on the Internet. Visit our website at www.cmhc-schl.gc.ca or call 1-888-246-6763 to find out how to use this timely service.

61918

Reprinted 2002

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Oshawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa en 2003

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

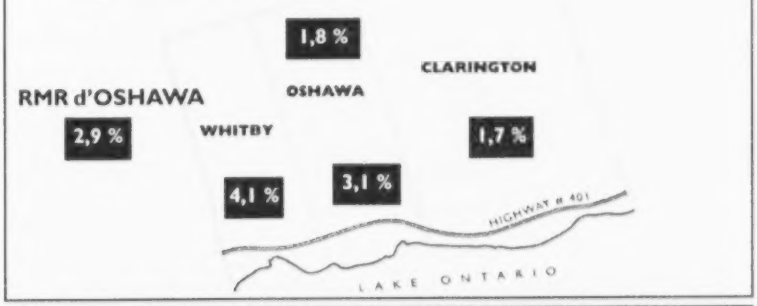
En 2003, le taux d'inoccupation a atteint un sommet inégalé depuis 1996 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa; cette tendance à la hausse avait pris naissance en 2002 sous l'effet du fléchissement de la demande dans le marché locatif local. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2003, le taux d'inoccupation est monté à 2,9 % dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements. Cela signifie que, pour chaque tranche de mille appartements locatifs d'initiative privée, 29 étaient prêts à louer. Le taux d'inoccupation atteignait 2,3 % en octobre 2002 et 1,3 % en octobre 2001. Ce sont les appartements de une et de deux chambres qui affichaient le taux le plus élevé.

Malgré le fléchissement de la demande, la progression du loyer des appartements de une et de deux chambres a été supérieure au taux d'inflation, étant donné le marché locatif plus serré des deux années passées. Pour les deux catégories de logements, les augmentations ont dépassé les 2,9 % réglementaires fixés pour 2003 par la *Loi sur la protection des locataires*. Le loyer repère des logements de deux chambres s'est accru de 3,2 %, pour s'établir à 845 $, alors qu'il avait monté de 2,5 % en 2002. Les appartements de une chambre ont enregistré la plus forte hausse en 2003 : 5,5 %. Le loyer des appartements de trois chambres et plus a progressé de 2,1 %. Quant aux studios, ils ont connu la plus faible augmentation : 0,4 %.

Suite à la page 2

SOMMAIRE

1 Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa en 2003
2 Faits saillants
2 L'accession à la propriété a le plus influé sur les taux d'inoccupation
3 Le taux d'inoccupation augmente dans la plupart des fourchettes de loyers
3 Zone nord d'Oshawa : plus faible taux d'inoccupation et plus forte hausse des loyers
4 Survol national
5 Aperçu du marché locatif
5 Méthode d'enquête et définitions
6 Prévisions relatives aux taux d'intérêt
6 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
6 Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres
6 Nombre d'appartements subventionnés
7 Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres
7 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement
7 Loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement
7 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et la zone
8 Taux d'inoccupation des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres



SCHL – Centre d'affaires de l'Ontario – Analyse de marché
Erica McLerie
Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314
emclerie@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée de la RMR d'Oshawa a augmenté légèrement : de 2,3 % en octobre 2002, il est passé à 2,9 %.

- Le taux d'inoccupation est plus élevé pour les logements de une et de deux chambres, mais plus faible pour les studios et les logements de trois chambres et plus. Les logements de une chambre, qui avaient le taux d'inoccupation le plus bas en 2002, affichent le plus haut en 2003.

- Le loyer des logements de une chambre a connu la plus forte hausse cette année : 5,5 %. C'est le loyer des studios qui a le moins augmenté, suivi de celui des logements de trois chambres et plus.

- Aucun ajout à l'offre de logements locatifs traditionnels en 2003

- La demande a fléchi, les locataires accédant à la propriété en raison des taux hypothécaires particulièrement bas et de la forte croissance de l'emploi.

- Dans la RMR d'Oshawa, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée devrait augmenter légèrement en 2004 pour atteindre 3,0 %, tandis que le loyer moyen des logements de deux chambres devrait monter à 860 $.

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée RMR d'Oshawa

	2002	2003
Studios	3,8 %	2,0 %
1 chambre	1,8 %	3,3 %
2 chambres	2,1 %	2,9 %
3 chambres	4,7 %	1,9 %
TOTAL	2,3 %	2,9 %

Loyen moyen RMR d'Oshawa

	2002	2003
Studios	579 $	581 $
1 chambre	713 $	752 $
2 chambres	819 $	845 $
3 chambres	925 $	944 $
TOTAL	789 $	820 $

L'accession à la propriété a le plus influé sur les taux d'inoccupation

Aucun logement locatif traditionnel n'a été achevé dans la RMR d'Oshawa au cours des douze derniers mois. C'est la demande qui demeure l'élément moteur du marché locatif. Or elle continue de décroître puisque les taux hypothécaires particulièrement bas, la vigueur de l'économie locale et la croissance continue de l'emploi ont incité tout au long de 2003 les locataires à accéder à la propriété. Plusieurs autres facteurs influent aussi sur les taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa.

En premier lieu, à cause du ralentissement de la croissance économique et de l'inflation au Canada, les taux hypothécaires n'ont pas monté comme on s'y attendait et demeurent bas en regard des chiffres antérieurs. Ces taux très bas ont empêché les frais de possession d'une habitation de croître et permis à un grand nombre d'accédants à la propriété de remplir les conditions d'un emprunt hypothécaire. Les loyers continuant de monter, les locataires se rendent compte que posséder un logement ne coûte pas plus cher que de le louer. C'est pourquoi, cette année, les locataires d'appartements de une chambre et de deux chambres ont été plus nombreux à quitter leur logement pour devenir propriétaires.

En deuxième lieu, la RMR d'Oshawa connaît une croissance ininterrompue de l'emploi depuis onze ans. Cette croissance touche avec une vigueur particulière les emplois à plein temps, spécialement ceux qu'occupent les individus en âge d'acheter leur première habitation (entre 25 et 44 ans). Les travailleurs jouissant d'un emploi sûr et permanent sont mieux en mesure d'économiser l'argent nécessaire à une mise de fonds et d'accéder à la propriété. La croissance de l'emploi au cours des dernières années a en outre fait progresser le taux de formation des ménages. En général, cette tendance ferait croître la demande de logements locatifs, mais les jeunes adultes qui ont les moyens de verser une mise de fonds continuent de vivre chez leurs parents jusqu'au moment d'emménager directement dans une habitation qu'ils achètent. Les données du recensement de 2001 indiquent en effet qu'environ 47,4 % des personnes ayant entre 20 et 29 ans habitent chez leurs parents. Après deux années consécutives de fléchissement, l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans s'est lui aussi raffermi au cours des douze derniers mois. Or c'est dans ce groupe qu'on observe d'ordinaire la plus grande proportion de locataires, ce qui pourrait expliquer en partie l'augmentation de la demande de studios.

En troisième lieu, l'ouverture de l'Institut universitaire de technologie de l'Ontario et le doublement des effectifs scolaires du collège Durham ont fait croître le nombre de locataires potentiels. Les étudiants de l'extérieur de la région de Durham, inscrits à ces deux institutions, ont besoin d'un endroit pour rester. Des spécialistes du secteur affirment qu'une partie de cette demande est satisfaite par le marché locatif secondaire (c'est-à-dire par les appartements en sous-sol), par les immeubles comptant de 3 à 5 logements et par les appartements de trois chambres et plus.

Finalement, certains propriétaires-bailleurs d'immeubles où le taux

d'inoccupation était élevé en 2002 ont tenté de remédier à cette situation en diminuant le loyer moyen de leurs appartements, ce qui a eu pour conséquence d'abaisser le taux d'inoccupation de ces immeubles en 2003.

Tous les facteurs pris en compte, le résultat net a été un accroissement des taux d'inoccupation en 2003.

Le taux d'inoccupation augmente dans la plupart des fourchettes de loyers

Le nombre de logements vacants a crû dans toutes les fourchettes de loyers en 2003, à trois exceptions près : les loyers inférieurs à 500 $, ceux situés entre 550 et 599 $ et entre 750 et 799 $. Dans la catégorie la plus populaire des appartements de deux chambres, le taux d'inoccupation a diminué, passant de 5,5 à 3,4 %, pour ce qui est des logements se louant entre 750 et 799 $. Par contre, les logements se louant entre 600 et 649 $ ont enregistré le plus haut taux d'inoccupation (4,5 %), suivis de ceux dont les loyers vont de 650 à 699 $ (4,1 %). Les plus faibles taux d'inoccupation ont été enregistrés, en 2033, par les appartements se louant de 550 à 599 $ et de 700 à 749 $. Le taux d'inoccupation élevé observé dans la plupart des fourchettes de loyers indique que les anciens et les nouveaux locataires disposent d'un plus grand choix qu'avant. Dans ces circonstances, ils décident soit de louer un appartement plus cher, soit de quitter le marché locatif.

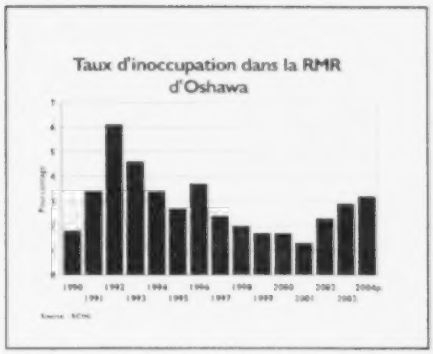
Dans l'Enquête de cette année, seulement 20 % des logements affichant un taux d'inoccupation de 3,4 % ont un loyer inférieur à 715 $. Ce sont les immeubles anciens offrant moins de commodités qui combinent le taux d'inoccupation le plus élevé avec le loyer le plus faible.

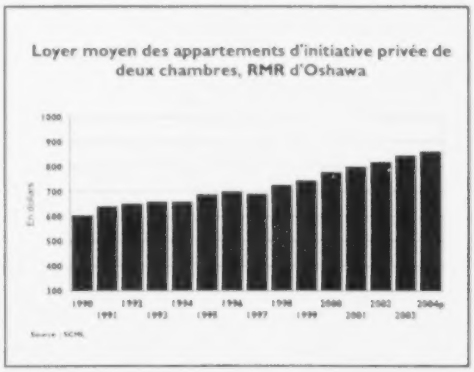
Quarante pour cent des logements qui se louent plus de 850 $ ont un taux d'inoccupation de 2,9 %. Un loyer aussi ou plus élevé équivaut à peu près aux frais de possession d'un logement. C'est pourquoi les locataires profitent des taux hypothécaires exceptionnellement bas pour accéder à la propriété.

Zone nord d'Oshawa : plus faible taux d'inoccupation et plus forte hausse des loyers

Des trois municipalités de la RMR d'Oshawa, c'est Clarington qui a affiché le taux d'inoccupation global le plus bas en 2003, soit 1,7 %, le même pourcentage qu'en 2002; elle est suivie de près par la zone nord d'Oshawa : 1,8 %. À Whitby, le taux d'inoccupation, qui était de 1,3 % en 2002, a fait un bond à 4,1 %; c'est le plus élevé de la RMR.

Un marché locatif serré dans la zone nord d'Oshawa l'an dernier et l'afflux d'étudiants à l'Institut universitaire de technologie de l'Ontario et au collège Durham cette année ont permis aux loyers de monter davantage dans cette zone en 2003 que dans les autres secteurs de la RMR. Dans la zone nord d'Oshawa, le loyer des logements de une chambre a fait un bond de 6,7 % pour atteindre 779 $. Celui des logements de deux chambres a crû de 4,6 % pour s'établir à 884 $ et celui des trois chambres et plus a augmenté de 4.0 % pour se fixer à 981 $. Les taux d'inoccupation des logements de deux et de trois chambres et plus dans la zone nord d'Oshawa étaient les plus bas de la RMR. Comme la demande de studios ainsi que de logements de deux et de trois chambres se maintiendra, surtout à cause des étudiants, on peut s'attendre à des hausses de loyer supérieures aux taux d'inflation en 2004.





La zone 2 (sud/centre) a été le seul secteur de la RMR d'Oshawa à connaître une diminution des taux d'inoccupation en 2003 : de 3,6 %, le taux moyen a reculé à 3,1 %. En 2002, le taux d'inoccupation de cette zone était le plus haut de la RMR. Voyant ces taux élevés, en particulier dans les catégories des studios et des grands logements de deux et de trois chambres, les propriétaires-bailleurs ont maintenu les loyers concurrentiels pour attirer de nouveaux locataires. En 2003, le taux d'inoccupation a diminué dans toutes les catégories, sauf celle des logements de une chambre. Le loyer moyen des logements de trois chambres et plus a reculé de 0,3 % pour s'établir à 874 $, tandis que le loyer repère des logements de deux chambres a augmenté de 2,9 % pour atteindre 795 $. Notons en outre que la zone sud/centre affiche les loyers les plus bas de toutes les municipalités de la RMR d'Oshawa.

En 2002, le taux d'inoccupation de Whitby (1,3 %) était le deuxième parmi les plus bas de la RMR d'Oshawa. À cause du marché locatif serré ces dernières années, la progression du loyer moyen a dépassé le taux d'inflation. Les loyers augmentant et les taux hypothécaires étant particulièrement bas, de nombreux locataires ont accédé à la propriété. En conséquence, le taux d'inoccupation global de Whitby est monté à 4,1 % en 2003; c'est la plus forte hausse de la RMR. Il était facile d'acheter une habitation à Whitby, car le marché de la revente y est vigoureux et on construit des logements dans de nombreux nouveaux lotissements. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres – la catégorie la plus populaire – est passé de 1,7 % en 2002 à 4,9 %. Le loyer moyen de cette catégorie d'appartements a augmenté d'à peine 1,0 % pour s'établir à 903 $; c'est le plus élevé de la RMR.

À Clarington, le taux d'inoccupation global n'a pas bougé en 2003 et est resté à 1,7 %. Le fléchissement de la demande de studios ainsi que de logements de deux et de trois chambres et plus a contrebalancé l'accroissement de la demande de logements de une chambre dans cette zone. La demande totale de logements locatifs demeurant la même en 2003, le loyer moyen global a diminué légèrement. Le loyer repère des logements de deux chambres a monté de 0,9 % pour atteindre 819 $.

Survol national

En octobre 2003, le taux d'inoccupation global des appartements dans les 28 régions métropolitaines de recensement du Canada atteignait 2,2 %, une progression par rapport au taux de 1,7 % de l'année précédente. Ce pourcentage est cependant inférieur à la moyenne de 3,4 % calculée pour la décennie 1992-2002. Il s'agit de la deuxième augmentation annuelle d'affilée du taux d'inoccupation.

Un certain nombre de facteurs ont contribué à l'augmentation du taux d'inoccupation ces dernières années. Le plus important est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les frais de possession d'une habitation et la demande de logements locatifs en mettant l'accession à la propriété à la portée d'un grand nombre de ménages locataires. Les taux d'inoccupation ont aussi augmenté parce que des appartements neufs sont venus grossir l'offre de logements locatifs dans de nombreux centres. À l'échelle nationale, l'augmentation des taux d'inoccupation touche toutes les fourchettes de loyers dans plusieurs grands centres urbains. Néanmoins, pour ce qui est des logements les plus abordables, l'offre demeure insuffisante.

Vingt des vingt-huit régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary et Windsor. Québec, Sherbrooke, Montréal, Victoria et Gatineau sont au nombre des villes affichant les taux les plus bas.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans neuf des onze régions métropolitaines de l'Ontario. Seuls le Grand Sudbury et Thunder Bay ont enregistré des taux inférieurs à ceux de l'an passé. À Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa, les taux ont crû d'au moins un point de pourcentage.

Au Québec, quatre des six régions métropolitaines affichent des hausses de taux d'inoccupation par rapport à 2002. À Sherbrooke et Trois-Rivières, les taux ont baissé de

Taux d'inoccupation des appartements dans les principaux marchés

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2002	2003
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Saguenay	4,9	5,2
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Oshawa	2,3	2,9
Gatineau	0,5	1,2
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saint John	6,3	5,2
St. John's	2,7	2,0
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
Grand Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
AR de Charlottetown	2,2	3,5
CANADA	**1,7**	**2,2**

Remerciements

Le succès de l'**Enquête sur les logements locatifs** dépend de la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles qui communiquent à nos enquêteurs de l'information exacte dans les délais requis. Nous les remercions de leur aide, et nous espérons sincèrement que le fruit de notre travail servira aux personnes qui ont directement ou indirectement des activités dans le domaine du logement locatif.

plus de 1 %. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Gatineau. Montréal, Québec et Saguenay ont connu une hausse modeste.

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-britannique, sept des huit régions métropolitaines ont vu croître leur taux d'inoccupation, Victoria étant la seule exception. À Calgary et Edmonton, les taux sont montés de 1,5 % et 1,7 % respectivement.

En ce qui concerne le Canada atlantique, les taux d'inoccupation ont diminué dans les trois centres urbains. À Saint John (N.-B.), le taux s'est replié à 5,2 %. Il s'agit du plus haut taux de toutes les régions métropolitaines du Canada. À St. John's (Terre-Neuve) et Halifax, les taux ont fléchi pour s'établir à 2,0 % et 2,3 % respectivement.
L'enquête annuelle de la SCHL sur les logements locatifs révèle que les loyers moyens des appartements de deux chambres ont crû dans toutes les régions métropolitaines, sauf Toronto et Calgary, où ils n'ont à peu près pas bougé (-0,7 % à Toronto, sans changement à Calgary). Les loyers moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 040 $), Vancouver (965 $) et Ottawa (932 $); les plus bas, à Trois-Rivières (436 $) et Saguenay (457 $).

Aperçu du marché locatif

Depuis le début de 2002, on observe un regain de vigueur dans le marché de l'emploi pour les jeunes ayant l'âge où ils sont le plus susceptibles de louer un logement. La reprise de l'emploi chez les jeunes et le nombre double d'étudiants collégiaux et universitaires en 2003 et 2004 vont stimuler la demande de logements locatifs.

On s'attend à ce que le marché de la propriété continue d'attirer des locataires en 2004. Même si les prix poursuivent leur ascension sur les marchés de la revente et du neuf, les taux hypothécaires devraient rester à des niveaux exceptionnellement bas l'an prochain. L'activité sera vigoureuse sur les deux marchés, et l'exode des ménages locataires se poursuivra en 2004. Dans ce contexte et compte tenu de l'offre de logements locatifs toujours insuffisante, le taux d'inoccupation devrait monter un peu dans la RMR d'Oshawa et atteindre 3,2 % en 2004. Des logements locatifs neufs arriveront sur le marché à la fin de l'an prochain, après l'enquête d'octobre. L'augmentation du taux d'inoccupation enregistrée cette année freinera la progression des loyers tout au long de 2004. Le loyer repère des logements de deux chambres augmentera de 2,0 % l'an prochain pour s'établir à 862 $. Cette croissance est nettement en-deçà des taux d'inflation prévus pour 2004.

Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.
L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.
Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.
Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.
Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires à court terme suivent le mouvement du taux préférentiel, alors que ceux à moyen et à long terme varient en fonction du coût des emprunts sur les marchés obligataires. Par conséquent, en raison des bas taux sur ces marchés, on prévoit que les taux hypothécaires affichés resteront faibles durant les prochains trimestres.

Les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans devraient demeurer à peu près inchangés pour le reste de l'année, ou monter tout au plus de 25 points de base. En 2004, ils commenceront à augmenter de 50 à 75 points de base, et ils devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,25 %, 5,75-6,50 % et 6,25-7,25 %.

Ces dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette des 150-250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour négocier des rabais par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir à court terme.

Appartements d'initiative privée -Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Secteur		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	1,4	2,6	1,0	1,7	1,7	0,3	1,2	1,8
Zone 2	Oshawa (sud/centre)	6,1	2,4	2,7	4,7	3,2	2,9	8,2	0,5	3,6	3,1
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	5,3	2,4	2,2	3,8	2,3	2,4	5,6	0,4	2,7	2,6
Zone 3	Whitby	**	**	0,6	2,3	1,7	4,9	**	**	1,3	4,1
Zone 4	Clarington	0,0	**	3,2	1,2	1,0	2,2	0,0	**	1,7	1,7
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	3,8	2,0	1,8	3,3	2,1	2,9	4,7	1,9	2,3	2,9

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Secteur		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	730	779	845	884	943	981	817	861
Zone 2	Oshawa (sud/centre)	544	563	657	692	773	795	877	874	741	766
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	551	578	685	726	802	831	904	916	771	804
Zone 3	Whitby	**	**	786	825	894	903	**	**	855	884
Zone 4	Clarington	552	**	684	683	812	819	906	**	769	768
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	579	581	713	752	819	845	925	944	789	820

Nombre d'appartements subventionnés
RMR d'Oshawa

		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	**	**	5	1 850	15	1 191	4	252	24	3 383

*'** Échantillon trop petit pour être retenu dans l'enquête*

Appartements d'intiative privée - Nombre de logements vacants et nombre total de logements (univers) RMR d'Oshawa										
Secteur		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	22	866	34	1 958	1	300	58	3 181
Zone 2	Oshawa (sud/centre)	5	190	61	1 294	86	2 963	2	465	153	4 912
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	6	247	83	2 160	119	4 921	3	765	211	8 093
Zone 3	Whitby	**	**	20	884	69	1 406	**	**	107	2 610
Zone 4	Clarington	**	**	2	193	7	323	**	**	9	543
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	6	291	105	3 236	195	6 650	21	1 068	328	11 246

Appartements d'initiative privée -Taux d'inocc. (%) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR d'Oshawa										
Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Avant 1940	**	**	3,1	4,2	0,0	**	**	**	2,8	2,7
1940 - 1959	**	**	3,7	7,8	2,8	3,6	**	**	3,4	4,5
1960 - 1974	2,0	2,4	1,5	3,4	2,3	2,8	5,9	0,5	2,5	2,7
1975 - 1984	**	**	1,5	3,4	2,1	4,6	**	**	2,1	4,3
1985 - 1994	**	**	2,5	1,6	1,4	1,0	**	**	1,6	1,1
Après 1995	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**	**
Total	3,8	2,0	1,8	3,3	2,1	2,9	4,7	1,9	2,3	2,9

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR d'Oshawa										
Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Avant 1940	**	**	562	599	751	**	**	S.O.	596	642
1940 - 1959	**	**	605	643	739	748	**	**	697	709
1960 - 1974	569	586	709	751	805	833	893	898	782	813
1975 - 1984	**	**	791	809	907	913	**	**	868	893
1985 - 1994	**	**	697	722	809	838	**	**	778	806
Après 1995	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	S.O.	**	**
Total	579	581	713	752	819	845	925	944	789	820

App. d'initiative privée - Taux d'inocc. moyen (%) selon le nombre de log. dans l'immeuble et le nombre de ch. RMR d'Oshawa										
Nombre de log. dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 logements	**	**	4,3	2,0	0,8	3,3	3,3	0,0	2,7	2,3
6 - 19 logements	0,0	0,0	2,1	4,7	2,2	2,7	**	**	2,2	3,2
20 - 49 logements	6,4	**	2,3	4,0	1,3	2,8	**	**	1,9	3,1
50 - 99 logements	**	**	2,1	**	2,5	**	3,5	**	2,4	**
100 logements et +	**	**	0,9	**	2,5	3,6	5,4	2,9	2,5	3,4
Total	3,8	2,0	1,8	3,3	2,1	2,9	4,7	1,9	2,3	2,9

'** *Échantillon trop petit pour être retenu dans l'enquête*

Appartements d'initiative privée -Taux d'inocc. moyen (%) selon la fourchette de loyers et le nombre de ch. RMR d'Oshawa										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous les logements	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Moins de 500 $	1,5	0,0	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	5,0	**
500 - 549 $	**	**	0,0	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	0,0	**
550 - 599 $	**	**	5,1	0,9	**	**	**	A.L.U.	4,1	1,3
600 - 649 $	**	**	3,3	5,3	2,4	4,5	**	**	3,3	4,5
650 - 699 $	**	**	3,5	5,8	1,0	1,3	**	**	2,3	4,1
700 - 749 $	**	**	0,9	1,7	1,7	1,6	**	**	1,5	1,6
750 - 799 $	**	A.L.U.	**	4,1	5,5	3,4	**	**	4,7	3,5
800 - 849 $	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1,5	2,6	**	**	1,5	3,3
Plus de 850 $	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1,4	3,4	4,9	2,7	2,1	2,9

'** *Échantillon trop petit pour être retenu dans l'enquête*

Les publications locales vous donnent l'heure juste sur les marchés de l'habitation

Vous pouvez maintenant profiter du réseau d'analystes et d'économistes spécialisés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans 28 grands centres urbains. Nos publications sur les marchés de l'habitation locaux vous offrent les statistiques et les renseignements les plus complets sur le logement et les marchés au Canada.

La publication **Actualités habitation : Votre lien avec le marché de l'habitation** présente le sommaire des données et statistiques mensuelles sur 28 centres urbains, notamment des données sur les mises en chantier, les taux hypothécaires, les indicateurs économiques, le prix des logements neufs, les taux d'écoulement sur le marché et le stock de logements invendus selon le type de logement. De plus, ce rapport propose des analyses pertinentes sur les mouvements économiques et démographiques qui influent sur les marchés de l'habitation locaux. Il est publié tous les mois dans les grandes RMR, et tous les trimestres dans les petites RMR.

Le **Résumé des prévisions** présente une analyse de l'évolution récente des marchés de la revente et du neuf dans plus de 28 grands centres urbains, ainsi que des prévisions relatives à ces marchés. Les tendances du marché qui y sont décrites englobent l'activité S.I.A. locale, les prix moyens, le rapport entre les prix de vente et les prix d'inscription, les facteurs qui influent sur l'économie locale, les prévisions relatives aux mises en chantier et aux prix des logements neufs, le volume des ventes et les taux hypothécaires. Il est publié deux fois l'an dans les grands centres urbains.

Pour vous abonner, veuillez appeler au 1-800-493-0059. Nous acceptons les cartes VISA, MasterCard et American Express. Bon nombre de nos publications d'analyse de marché sont maintenant offertes sur Internet. Visitez notre site Web, à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca, ou téléphonez-nous au 1-888-246-6763 pour savoir comment vous prévaloir de ce service en ligne.